

Plats och tid

Krambo sammanträdesrum, kl. 13.30–16.30

Beslutande

Ledamöter

Kerstin Kristiansson Karlstedt (S) ordf.
Micael Melander (S) §§ 20-23
Clyde Linström (C)
Jon Björkman (V)

Tjänstgörande ersättare

Christina Nordlund (S)
Jonne Norlin (S) §§ 24-25

Övriga närvarande

Per Eriksson, VD Krambo
Sören Nilsson, ekonomichef
Sylvia Sandin, personalrepresentant §§ 20-24
Johanna Stenberg, personalrepresentant §§ 20-23
Jenny Gardtman, sekreterare

Justerare

Christina Nordlund (S)

Underskrifter

Sekreterare



Jenny Gardtman

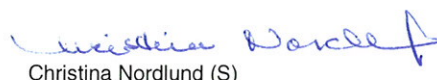
Paragrafer 20--25

Ordförande



Kerstin Kristiansson Karlstedt (S)

Justerare



Christina Nordlund (S)

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Ärendelista

§ 20	Föregående protokoll	3
§ 21	Delårsbokslut per 2014-08-31	4
§ 22	Verksamhetsmål	5
§ 23	Utvärdering av nya skötselorganisationen	7
§ 24	Information	8
§ 25	Övriga ärenden	10

§ 20

Föregående protokoll

Beslut

Styrelsen beslutar följande

Lägga föregående protokoll till handlingarna.

Ärendet

Ordförande sammanfattar kort protokollet från föregående styrelsemöte och föreslår att det läggs till handlingarna.

Beslutsunderlag

Protokoll från Krambos styrelsemöte 2014-08-21

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

§ 21

Delårsbokslut per 2014-08-31

Beslut

Styrelsen beslutar följande

1. Avsätta 2 miljoner till underhåll för bland annat reparation av fasaden på Stenskolan.
2. Lägga delårsbokslutet per 2014-08-31 med godkännande till handlingarna.

Ärenden

Delårsbokslutet per den 31 augusti 2014 visar ett resultat på 11 970 000 kr, resultatet för samma period föregående år var 6 912 000 kr.

Det har varit ökade kostnader för bland annat hyresbortfall, och särskild tillsyn och bevakning. Låga kostnader har det varit för bland annat avskrivningar för fodringar.

Prognosen per helår visar ett resultat på 3 725 000 kr, bokslutet för 2013 hamnade på resultatet 5 064 000 kr. Det som kan påverka utfallet per helår för 2014 är bland annat ökade kostnader för centraladministrationen pga ökade kostnader för rekrytering och att taxebundna kostnader för vatten ökat. Kostnaderna för uppvärmning förväntas minska med ca 2 miljoner.

Delårsbokslutet per den 31 augusti 2014 för leasade fastigheter visar ett resultat på 2 486 000 kr. Prognosen per helår visar ett resultat på 539 000 kr och budgeten ligger på 390 000 kr.

Omplacering av budget

För att täcka kostnaderna för reparationen av fasaden på Stenskolan föreslås att 2 miljoner avsätts genom att förflytta budget från det utrymme som finns för minskade kostnader för uppvärmning till underhåll.

Beslutsunderlag

Krambo, tertialrapport perioden januari-augusti 2014

Krambo, tertialrapport för kommunfastigheter perioden januari-augusti 2014

§ 22

Verksamhetsmål

Beslut

Styrelsen beslutar följande

Godkänna de verksamhetsmål som presenterades.

Ärendet

Per Eriksson, VD, har tagit fram ett målschema med bakgrund, orsak och mätmetoder som han informerar styrelsen om.

Målschemat utgår från kommunens fyra målområden där Krambos fem målområden sorteras in under respektive målgrupp. Krambos övergripande målområden är:

1. Marknad där den kundupplevda kvaliteten mäts med kundundersökningar avseende allmän information och tillgänglighet för hela företaget och mätningar per bostadsområde och verksamhet avseende Krambos service och kvalitet för leveranstider, återkoppling skötsel och underhåll
2. Miljö där Krambos energieffektiviseringar mäts avseende fastigheter och utsläpp av fossil koldioxid och energianvändning avseende fordon och maskiner
3. Förvaltning och utveckling där dels det totala underhållsarbetet kommer att planeras och mätas utifrån olika planperioder. Effekten av underhållet mäts genom att sätta upp mål för oplanerade reparationer. Ett bra planerat underhåll kommer leda till lägre kostnader avseende reparationer. Målsättningar för utveckling av fastighetsbeståndet är att årligen tillskapa 30 lägenheter med högre standard, komfortlägenheter.
4. HR där personalens trivsel och frisknärvaro är mätpunkter som beskriver hur väl företaget arbetar med ledning, personal- och friskvård.
5. Ekonomi där ägaren, kommunen ställer krav på lönsamhet samt styrelsens krav på avkastning för respektive fastighet. Nyckeltalen

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



soliditet och belåningsgrad är också centrala. De ekonomiska målen är ett mått på styrelse och lednings förmåga att budgetera och följa upp verksamheten.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

§ 23

Utvärdering av nya skötselorganisationen

Beslut

Styrelsen beslutar följande

Lämna informationen om utvärderingen med handlingarna och uppdra till VD att återkoppla till styrelsen hösten 2015 om det fortsatta arbetet.

Ärendet

Per Eriksson, VD, informerar om den utvärderingen som har gjorts av den nya skötselorganisationen. Utvärderingen bygger på enskilda samtal och synpunkter framkomna på APT (arbetsplatsträffar) och samverkansråd.

Utvärderingen visar bland annat att:

- Uteskötseln har förbättrats, men att tiden inte har räckt till för alla områden.
- Organisationen för reparatörer har blivit effektivare.
- Gränsdragningslistorna behöver göras tydligare för att förbättra samsammanhan mellan grupperna.

Utvärderingen visar att personalen tycker att principen att dela organisationen i olika kompetenser är bra men att det är alldeles för många arbetsuppgifter som fallit mellan stolarna. Personalen har även synpunkter på antal medarbetare i respektive grupp, arbetsbelastningen har blivit ojämn. Förbättringsarbetet kommer därför att utgå från gällande organisationsstruktur. Eriksson informerar om det som hittills är gjort för att förbättra situationen och att arbetet kommer fortsätta löpande.

Sylvia Sandin, personalrepresentant städ

Sandin informerar om att den nya organisationen fortfarande skapar irritationen mellan grupperna, men att det finns en positivitet kring att det sker ett arbete med förbättring.

§ 24

Information

Beslut

Styrelsen beslutar följande

Lägga informationen med godkännande till handlingarna.

Ärendet

Per Eriksson, VD, informerar styrelsen om följande:

Gallerian och PåStan

Krambo har anställt Cathrine Riknér som tidigare var anställd på På Stan. I tjänsten ingår bland annat att samarbeta med köpmännen för att stärka stadskärnan. Arbetet ska finansieras via medlems- och serviceavgifter från bland annat köpmännen.

Organisation

Krambo ser tillsammans med Mikael Gidlöf, HR-chef på kommunen, över möjligheten att ha en personalansvarig för att få ett bättre helhetsgrepp gällande personalfrågor.

Planerande för en ersättare efter Hans-Erik Häggkvist, marknadschef, har påbörjats. Häggkvist har haft och har en väldigt central funktion i företaget och det krävs ett noggrant arbetet för att fylla den platsen.

Som ett led i att landa den nya organisationen och skapa förståelse inom organisationen för de olika avdelningarnas arbetsuppgifter och situation kommer under hösten 2014 och våren 2015 tas hjälp av en Management konsult.

Verksamhetsomflyttningar och konsekvenser för bolaget

Krambo berörs av de verksamhetsomflyttningar som planeras och önskas inom exempelvis BAS-förvaltningen. Till exempel har avtalen kring dagcenter i Nyland sagts upp från och med 2016. Andra lokaler som diskuteras är bland annat Sunnebo och Power House. En fortsatt dialog med främst BAS och BKU är betydande för att Krambo enklare ska kunna planera.

Komfortboende

Fem stycken *lägenheter* som är insprängda i beståndet kommer att

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

PK

CO

färdigställas under hösten. Mest troligtvis kommer byggnationerna av komfortbostäder på Magistern inte att sättas igång i år.

Värmestuga

Krambo fortlöper sina diskussioner med AD-enheten (alkohol- och drogenheten) för att försöka finna lämpliga lokaler för en eventuell värmestuga. Eriksson poängterar dock att värmestugeprojektet, sett som ett socialt projekt i Kramfors inte drivs av Krambo. Krambo försöker vara behjälplig i själva lokalfrågan

Väktare i centrum

Securitas bedömer att de behöver ha en ökad bemanning pga arbetsmiljöskäl. Krambos avtal med Securitas idag täcker inte denna ökade kostnad. När avtalet löper ut behövs en omförhandling och styrelsen anser att Krambo inte ska köpa tjänster för rondering av gator och torg.

§ 25

Övriga ärenden

Beslut

Styrelsen beslutar följande

Lägga övriga ärenden åt handlingarna.

Ärendet

Styrelsen behandlade följande övriga ärenden:

- Jonne Norlin (S) ställer en fråga om Migrationsverket söker nya lokaler via Krambo. Per Eriksson, VD, svarar att han återkommer med svar till nästkommande styrelsemöte.